

Stuttgart, 21.03.2019

Kultur- und Kongresszentrum Liederhalle Sanierung Hegel-Saal Baubeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	29.03.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	02.04.2019
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	10.04.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	11.04.2019

Beschlussantrag

1. Den baulichen Maßnahmen für die Sanierung des Kultur- und Kongresszentrums (Bereich Hegel-Saal), der Tiefgarage (Teil Liederhalle/Bosch-Areal) sowie des Vorplatzes gemäß der Kostenermittlung vom 4. März 2019 mit voraussichtlichen Gesamtkosten der Baumaßnahme bis Fertigstellung in Höhe von 28,3 Mio. EUR netto wird zugestimmt. In der Kostenermittlung sind Mehrkosten von 3,8 Mio. EUR netto enthalten.
2. Die in Stuttgart Veranstaltungsgesellschaft mbH & Co. KG wird im Rahmen der bestehenden Vereinbarung über die Projektleitung zur Sanierung des Kultur- und Kongresszentrums Liederhalle mit der Umsetzung der Sanierung bis zur Fertigstellung (LPH 6 und 7 -restliche Ausschreibungen und Vergaben-, LPH 8 -Bauüberwachung- und LPH 9 -Objektbetreuung und Dokumentation-) und der Durchführung der notwendigen Vergaben beauftragt.
3. Der städtische Gesamtaufwand beträgt 28,3 Mio. EUR netto.

Im Doppelhaushalt 2018/2019 und der mittelfristigen Finanzplanung sind beim Projekt 7.233118 Kultur- und Kongresszentrum Liederhalle, Sanierung, AuszGr. 7871 Hochbaumaßnahmen, Gesamtkosten von 24,5 Mio. EUR netto veranschlagt.

Die Mehrkosten von insgesamt 3,8 Mio. EUR netto werden durch das Liegenschaftsamt als Vorbelastung zum Doppelhaushalt 2020/2021 angemeldet.

Begründung

Bisher geplante Sanierungsmaßnahmen

Gegenstand der Sanierung sind das Kultur- und Kongresszentrum (Bereich Hegel-Saal), die Tiefgarage (Teil Liederhalle/Bosch-Areal) sowie der Vorplatz.

Neben einer umfassenden Brandschutzsanierung (Sprinkleranlage, Leitungstrassen, Lüftungskanäle, Brandmeldeanlage, Beleuchtung, Not- und Sicherheitsstromversorgung, Fluchtwege, Brandschutztüren) sollen diverse Instandsetzungsmaßnahmen (Malerarbeiten, Bodenbeläge, Beleuchtung, Gebäudeleittechnik, Heizung, Lüftung, Bühnen- und Veranstaltungstechnik, Dichtungen) während der Schließzeit durchgeführt werden.

Für die Tiefgarage sind eine umfassende Instandsetzung der konstruktiven Betontragwerkselemente, ein Abtragen des Bodenbelags, die teilweise Ertüchtigung der Bewehrung aufgrund der weit fortgeschrittenen Korrosion, Brandschutzmaßnahmen, Erneuerung der Beleuchtung sowie ein neues Gestaltungskonzept vorgesehen. Der Berliner Platz muss im gesamten Bereich der Tiefgaragenabdeckung neu abgedichtet und mit einem neuen Belag versehen werden.

Zu Einzelheiten der vorgesehenen Maßnahmen wird auf die GRDRs 522/2017 und 1476/2017 verwiesen.

Zusätzliche Maßnahmen

Anfang 2018 wurden verschiedene Fachplaner (Architekt und TGA) für die Detailplanung beauftragt. Im Rahmen der Fortschreibung der Planung hat sich ergeben, dass neben den bekannten Maßnahmen folgende zusätzliche Leistungen notwendig werden, die sinnvollerweise in der Schließzeit durchgeführt werden sollen:

- Umbau des Backstagebereichs (ca. 1,2 Mio. EUR netto)

In 2018 hat der angrenzende Hotelbetreiber als Pächter der Gastronomieflächen im Kultur- und Kongresszentrum einen Teil der Küchenflächen aufgegeben, weil sie für seine Zwecke überdimensioniert sind (Schillersaalküche und Teil der Hegelsaalküche mit den dahinterliegenden Kühlräumen).

Dadurch können die Räumlichkeiten zurückgebaut und einer anderen Nutzung zugeführt werden. Einerseits können für den Pächter ein dringend benötigter großer Getränkekühlraum und ein Trockenlager geschaffen werden. Andererseits kann ausgehend von einer baurechtlichen Forderung der Flurbereich beim Bühneneingang Hegelsaal von Brandlasten bereinigt werden. Letzteres erfordert einen freien Durchgang zum Hinterbühnenbereich Schillersaal. Dort entsteht der neue Backstagebereich für den Hegelsaal mit flexiblen Räumen. Die bestehende Toilettenanlage muss hierzu rückgebaut und in der ehemaligen Schillersaalküche neu errichtet werden.

Ebenfalls werden neue Kühlraumelemente für die Getränkekühlung aufgrund der Maßnahmen notwendig.

- Erweiterter Umbau der Sanitärbereiche (ca. 0,9 Mio. EUR)

In der letzten Zeit sind vermehrt Leitungsbrüche im Bestand aufgetreten. Aufgrund der fast 30-jährigen Nutzungsdauer ist mit einem starken Rostbefall der Trinkwasserleitungen und in Folge mit weiteren schwerwiegenderen Leistungsbrüchen zu rechnen. Zudem ist die Trinkwasserqualität durch den Rost gefährdet. Bei längeren Stillstandszeiten tritt an den Armaturen bereits Rost im Leitungswasser auf.

Daher müssen die gemauerten Vorwände komplett entfernt und im Zuge dessen die Sanitärräume komplett neu erstellt werden. In der ursprünglichen Planung war nur eine Renovierung der Oberflächen vorgesehen. Der o.g. Kostenansatz stellt somit die Differenz von Renovierung der Oberflächen zur kompletten Sanierung der Sanitärräume dar.

- Bühnentechnik (Hydraulikanlage, ca. 0,5 Mio. EUR)

Nach aktuellen Angaben des Sachverständigen müssen entgegen der bisherigen Planung mehr Anlagenteile der Ober- und Untermaschinerie und deren Steuerungstechnik umgerüstet werden, um den heutigen technischen Anforderungen zu genügen.

- Beleuchtung (ca. 1,2 Mio. EUR)

Im Laufe der vertiefenden Planung der Saal- und Foyerbeleuchtung Hegel- und Schillersaal wurde deutlich, dass die beim Umbau eigentlich geplante Weiterverwendung der Lichtanlagen nicht sinnvoll ist. Somit sollen auch in diesen Bereichen neue Leuchten mit LED-Technik zuzüglich neuer Regel- und Steuerungstechnik eingebaut werden. Dazu tragen folgende Aspekte bei:

- Vermehrt Ausfälle der Beleuchtung und dadurch vermehrt notwendige Reparaturmaßnahmen
- Teilweise keine Ersatzteile mehr für die vorhandene Beleuchtung verfügbar
- Optimierung der Verbrauchskosten durch neue Leuchten und Umstellung auf LED
- Wartungsintervalle Beleuchtung können bei Erneuerung Beleuchtung deutlich optimiert werden

Aus diesem Grund ist es sinnvoll, die Beleuchtungsanlagen in den entsprechenden Bereichen zu erneuern.

Durch die zusätzlichen Maßnahmen entstehen Mehrkosten in Höhe von 3,8 Mio. EUR netto, die als Vorbelastung zum Doppelhaushalt 2020/2021 angemeldet werden. Die Gesamtkosten für die Sanierungsmaßnahmen müssen von 24,5 Mio. EUR netto auf 28,3 Mio. EUR netto angepasst werden.

Stand der Ausschreibungen

Alle wesentlichen Gewerke wurden ausgeschrieben. Es liegen für 50 % der geplanten Bausumme Angebote vor. Diese liegen im Rahmen der Kostenberechnung. Durch die konjunkturbedingt sehr hohe Auslastung der Bauwirtschaft kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei den weiteren Submissionen zu Kostenerhöhungen kommen kann.

In der derzeitigen Kostenbetrachtung ist ein Puffer für unvorhergesehene Kosten aufgrund unerwarteter Maßnahmen im Bestand von 7% eingeplant. Dies ist ein eher geringer Puffer; üblich sind 10% bis 15%.

Umsetzung

Die Umsetzung ist vom Sommer 2019 bis zum Sommer 2020 geplant.

Durch Beschluss des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen vom 16.12.2016 (GRDRs 953/2016) ist die in.Stuttgart Veranstaltungsgesellschaft mbH & Co. KG mit der Projektleitung für die Sanierungsmaßnahme beauftragt. Dabei erfolgt die Beauftragung stufenweise entsprechend den Sach- und Finanzierungsbeschlüssen des Gemeinderats.

Auf der Grundlage der GRDRs 1476/2017 wurde die in.Stuttgart mit der Weiterplanung bis zum Baubeschluss (LPh 5 bis 7 HOAI) beauftragt. Mit dem nun vorliegenden Baubeschluss wird die Beauftragung auf die restlichen Leistungsphasen erweitert.

Finanzielle Auswirkungen

Die Maßnahme wird im Teilhaushalt des Amts für Liegenschaften und Wohnen, Projekt 7.233118, abgebildet. Das Gesamtvolumen beträgt 28,3 Mio. EUR netto und ist bislang im laufenden Doppelhaushalt sowie in der mittelfristigen Finanzplanung mit einem Betrag von 24,5 Mio. EUR netto finanziert.

Die Mehrkosten in Höhe von 3,8 Mio. EUR netto werden als Vorbelastung zum Doppelhaushalt 2020/2021 angemeldet.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen
Kostenermittlung vom 4. März 2019

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>